

Rundschreiben 08/2015

Thema: Die Suche nach dem „Betongold“ - mietrechtliche Fallstricke beim Erwerb vermieteter Immobilien - / Mietrecht

Einleitung

Aufgrund der Diskussionen rund um den Euro wird die Investition in die Immobilie immer populärer. Einige sprechen schon von einer „Blase“. Grund genug, sich mit diesem Thema etwas näher zu befassen, wobei sich die Ausführungen auf die mietrechtlichen Aspekte beschränken. Dabei ist zwischen zwei Zielen des Erwerbes zu differenzieren. Erfolgt der Erwerb der Immobilie als Anlageobjekt oder erfolgt der Erwerb der Immobilie zur Eigennutzung. Nachfolgend wird zwischen diesen Zielen unterschieden.

Fehlerquelle vieler potentieller Erwerber ist es, dass bei vermieteten Immobilien im Vorfeld auf nähere Prüfung des oder der Mietverträge verzichtet wird, teilweise noch nicht einmal Einsicht in den Vertragstext genommen wird. Selbst im notariellen Kaufvertrag wird der Mietvertrag stiefmütterlich behandelt. Meist wird der Mietvertrag nur erwähnt, nicht aber die daraus folgenden Randbedingungen geregelt. Due Diligence (DD) bezeichnet eine mit gebotener Sorgfalt durchgeführte Risikoüberprüfung, die ein Käufer im eigenen Interesse vornehmen sollte. Der Blindflug ohne vorherige Überprüfung, aus Angst bei der Investition „Betongold“ zu kurz zu kommen, darf nicht zu einem oberflächlichen Prüfen verleiten. Restrisiko, ist das Risiko, das uns den Rest gibt. Beim Immobilienerwerb sollten finanzielle Risiken reduziert werden.

Nachfolgend wird – getrennt nach den verfolgten Zielen des Erwerbes – auf einige Aspekte des zu prüfenden Mietvertrages eingegangen, die für eine Investitionsentscheidung von wesentlicher Bedeutung sind.

1. Immobilie als Anlage

Bei der Prüfung einer Immobilie mit Mietverträgen mag nachfolgende Checkliste eine Orientierungshilfe sein. Rein vorsorglich ist darauf hinzuweisen, dass dieser Prüfkatalog nur ein Ausschnitt sein kann; anwaltliche Beratung ist zu empfehlen

Checkliste: Prüfungspunkte eines Mietvertrages

- Mietvertragsparteien
- Mietvertragsgegenstand
- Miete

- Mietanpassung
- Mietzeit
- Schriftform
- Nebenkosten
- Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen
- Mietsicherheit
- Vorkaufsrecht
- Konkurrenzschutz

Risiko 1: Mietvertragsparteien

Die Personenidentität zwischen Vermieter, Eigentümer und Verkäufer ist zu beachten. Grund ist, dass bei fehlender Personenidentität mit der Grundbucheintragung kein Übergang des Mietverhältnisses auf den Erwerber kraft Gesetz nach § 566 BGB erfolgt.

Das Risiko besteht darin, dass der Käufer als Erwerber zwar mit Eintragung ins Grundbuch Eigentümer der Immobilie wird, nicht aber in die Stellung als Vermieter einrückt. Dies ist zu vermeiden.

Vor dem Erwerb muss geprüft werden, ob der bzw. die im Mietvertragskopf genannten Vermieter auch im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist bzw. sind. Wird dies missachtet, hilft nur eine Ergänzung des Mietvertrages unter Mitwirkung von Vermieter/Eigentümer, Mieter und Erwerber.

Risiko 2: Mietvertragsgegenstand

Es sollte eine Objektidentität zwischen Kaufgegenstand und Mietgegenstand beachtet werden. Gerade bei der Veräußerung von Teilflächen ist zu beobachten, dass die Vertragsparteien nicht den Umfang der vermieteten Fläche mit der Grundstücksfläche vergleichen. Notwendige Stellplätze oder Zufahrten, die zur Mietfläche gehören, um ein Beispiel zu nennen, liegen nun plötzlich außerhalb des veräußerten Grundstücks.

Das Risiko ist, dass es bei der Veräußerung von Teilflächen eines Grundstücks zu der Situation kommen kann, dass Teile des Mietgegenstands nicht auf der verkauften Teilfläche liegen, aber von einem einheitlichen Mietvertrag erfasst sind. Es entstehen dadurch nicht zwei Mietverträge, sondern Verkäufer und Käufer sind plötzlich Vermieter eines einheitlichen Mietverhältnisses, mit den damit verbundenen Abgrenzungs- und Abwicklungsschwierigkeiten.

Risiko 3: Miete

In Mietverträgen ist manchmal die Bestimmtheit bzw. Bestimmbarkeit der Miethöhe zweifelhaft. Nicht immer ist ein konkreter Betrag genannt. Beispielsweise kann die Miete als Betrag, aber auch als Miete pro Quadratmeter vereinbart sein. Erst durch eine noch zu ermittelnde Flächenangabe kann ein Rückschluss auf die Miete vorgenommen werden. Denkbar sind sogar Umsatzmieten bei Geschäftsraummiete. Wenn schon eine Investition in die Immobilie, dann sollte das „Betongold“ auch aus Gold sein und nicht aus Silber. Gerade bei Flächen zeigen sich Schwächen sowohl bei Wohnraum- als auch bei der Geschäftsraummiete. Weichen die Flächen um mehr als 10 % zu Lasten des Mieters von der vereinbarten Fläche ab, drohen Mieteinbußen (Mietminderung). Erwerber merken schnell, dass ein Quadratmeter in Deutschland nicht immer automatisch ein Quadratmeter ist. Es gibt eine Vielzahl von Vorschriften, wie Flächen berechnet werden, beispielsweise Wohnflächenverordnung, DIN 277, DIN 283, gif usw. Der Investor muss prüfen, ob die Flächen zutreffend sind bzw. nach welchem Maßstab die Fläche im Mietvertrag berechnet wurde.

Das Risiko steckt in der Flächenproblematik, die zu Schwankungen für Mieteinnahmen führen kann und auch auf die Thematik Betriebskostenrecht durchschlägt, da auch hier häufig ein Flächenmaßstab als Umlagemaßstab anzusetzen ist. Ein weiteres Risiko ist es, dass bei älteren Mietverträgen Nachträge nicht exakt formuliert wurden. Flächen wurden hinzugemietet oder abgezogen, ohne dass die neu zu bildende Miete ausgewiesen wurde.

Beim Erwerb einer Geschäftsraumimmobilie sollte auch ein Blick auf die Umsatzsteuerproblematik geworfen werden. Grund ist, dass grundsätzlich Umsätze aus Vermietung und Verpachtung umsatzsteuerfrei sind, in der Regel aber auf die Steuerbefreiung verzichtet wird (Option zur Umsatzsteuer).

Das Risiko liegt darin, dass bei einer Option außerhalb des Mietvertrags ungewollt eine Bruttomiete entstehen kann. Der im Vertrag ausgewiesene Mietbetrag wurde nicht als Netto- oder Bruttomiete bezeichnet oder nicht darauf hingewiesen, dass der im Vertrag genannte Betrag zuzüglich der jeweiligen Umsatzsteuermiete gilt. Dies führt zu erheblichen Mieteinbußen.

Ein weiteres Risiko ist es, wenn Mieter und ggfs. Untermieter nicht mindestens zu 95 % Umsätze tätigen, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Es gibt eine Reihe von Berufssparten, die keine steuerbaren Umsätze haben, z. B. Ärzte, Apotheken usw.

Risiko 4: Mietanpassung

Erwerber haben den Mietvertrag auf mögliche Mietanpassungsmöglichkeiten hin zu prüfen. Dabei spielt der Vertragstyp, d. h. Wohnraum- oder Geschäftsraummiete, eine entscheidende Rolle, auch die Lage des Objekts.

Das Risiko ist, dass das Gesetz bei der Geschäftsraummiete im Gegensatz zur Wohnraummiete keine einseitige Erhöhungsmöglichkeit vorsieht. Liegt ein Zeitmietvertrag vor, ohne dass eine Mietanpassung als Staffelmiete oder Indexmiete usw. vereinbart wurde, bleibt es für die Vertragslaufzeit bei der ursprünglich vereinbarten Miete. Bei der Wohnraummiete ist dies anders. Dort kann der Vermieter auch einseitig nach den §§ 558 ff. BGB die Miete erhöhen. Dies ist aber nicht immer ohne weiteres möglich. Bei Wohnräumen in ländlichen Regionen ohne Mietspiegel und wenig Vergleichsobjekten, sollte ebenfalls auf Mietanpassungsmöglichkeiten im Wohnraummietvertrag (Indexmiete, Staffelmiete) geachtet werden.

Ein weiteres Risiko ist es, dass die vereinbarte Mietanpassungsmöglichkeit unwirksam ist. Besonders die Indexmiete ist gefährdet, wenn beispielsweise auf eine nicht ausreichende Laufzeit (10 Jahre ggfs. über Einräumung von Optionsrechten) geachtet wurde. Manche Verträge im Geschäftsraummietbereich lassen auch Regelungen für die Miethöhe im Verlängerungs- oder Optionszeitraum vermissen.

Risiko 5: Mietzeit

Der Mietbeginn sollte im Mietvertrag stets bestimmbar sein. Bei Verträgen auf bestimmte Zeit (Zeitmietvertrag) sollte Mietdauer und Mietende bestimmbar sein, was besonders bei Geschäftsraummiete von entscheidender Bedeutung ist.

Gerade bei Letzterem gibt es häufig Options- und Verlängerungsmöglichkeiten, die innerhalb bestimmter Fristen auszuüben sind. Wenn nicht klar ist, wann diese Fristen ablaufen, droht ein nicht kalkulierbares Planungsrisiko.

Ein Risiko besteht darin, dass eine unklare Mietdauer gleichzeitig ein Schriftformverstoß nach § 550 BGB darstellen kann, mit der Konsequenz, dass der Mieter vorzeitig den Vertrag kündigt. Die gedachte Investition amortisiert sich nicht, da der lukrative Mieter sich vorzeitig aus dem Vertrag verabschiedet.

Der Mietbeginn ist selbst bei der Wohnraummiete wichtig, da die Kündigungsfristen asymmetrisch sind. Je länger der Mietvertrag dauert, desto länger wird die Frist des Vermieters für die Kündigung.

Generell kann man sagen, dass exakte Mietzeiten entscheidend für die Planungssicherheit des Erwerbers sind. Bei potentieller angedachter Nachnutzung muss der Investor wissen, wann der Vertrag endet.

Risiko 6: Schriftform

Eine kaum beachtete Vorschrift im Mietrecht ist § 550 BGB, obwohl gerade um diese Vorschrift herum zahlreiche BGH-Entscheidungen ergangen sind. Grund hierfür ist, dass ein Verstoß gegen die Schriftform den Vertragsparteien erlaubt, auch langfristig Verträge kurzfristig kündigen zu können. Gem. §§ 550, 126 Abs. 2 Satz 1 BGB ist ein Mietvertrag mit einer Festlaufzeit von mehr als 1 Jahr in schriftlicher Form zu schließen, wobei die Schriftform alle wesentlichen Abreden (auch bei Nachträgen) umfassen muss. Häufig lassen die Parteien, selbst wenn sie beim ursprünglichen Mietvertrag vorsichtig waren, während der Vertragsdurchführung Disziplin vermissen. Es kommt zu mündlichen Abreden, die später dem Erwerber zum Verhängnis werden. Er erwirbt den Vertrag kraft Gesetz gem. § 566 BGB mit allen Rechten und Pflichten, selbst wenn diese nicht schriftlich fixiert wurden. Auch die mündliche Abrede ist grundsätzlich wirksam, führt dann aber zur vorzeitigen Kündigungsmöglichkeit über § 550 BGB. Die Frage, ob Nachholungsklauseln im Mietvertrag eventuelle Verstöße heilen können, ist in Literatur und Rechtsprechung höchst umstritten. Der Erwerber sollte vorsichtshalber davon ausgehen, dass derartige Nachholungsklauseln nicht wirksam sind.

Das Risiko besteht insbesondere bei den Vertragsparteien. Viele Verträge mit einer GbR wurden nicht von allen Gesellschaftern unterschrieben bzw. es fehlt an Vollmachten oder es fehlt ein Vertretungszusatz. Bereits dies reicht aus, um einen Schriftformverstoß zu provozieren. Manchmal fehlen Anlagen und es ist unklar, welche Anlage gelten soll. Bei Nachträgen wird versäumt, diese vollständig zu erfassen. Nicht selten folgt einem ersten Nachtrag plötzlich ein dritter Nachtrag. Es stellt sich die Frage, wo der zweite Nachtrag ist?

Der Erwerber neigt dazu, bei Vorliegen eines Schriftstücks automatisch die Einhaltung der Schriftform anzunehmen. Papier ist nicht immer Papier! Der Investor sollte sämtliche Anlagen und Nachträge einfordern und sich bestätigen lassen, dass mündliche Absprachen nicht getroffen wurden. Dies lässt zumindest Schadensersatzansprüche gegenüber dem Verkäufer offen.

Risiko 7: Nebenkosten

Nebenkosten, oder im Wohnraummietrecht besser „Betriebskosten“, sind die „Zweite Miete“. Gem. § 535 Abs. 1 Satz 3 BGB trägt der Mieter die Lasten der Mietsache, damit auch die Nebenkosten. Es bedarf grundsätzlich einer Umlagevereinbarung, die klar und bestimmt ist.

Der Mietvertrag sollte mindestens einen Verweis auf den Katalog der Betriebskostenverordnung enthalten. Beispielhafte Aufzählungen oder Änderungen des Betriebskostenkatalogs sind eine potentielle Gefährdung für die Umlegbarkeit. Es ist dann häufig nur eine bestimmte aufgezählte Anzahl von Positionen umlegbar. Bei den sonstigen Betriebskosten nach § 2 Nr. 17 BetrKV sollte eine Aufzählung vorhanden sein. Nur bei namentlicher Benennung derartiger Kosten, wie Verwaltungskosten, Dachrinnenreinigung, E-Check usw., ist eine Umlage möglich.

Bei Betriebskostenpauschalen statt Betriebskostenvorauszahlungen ist besondere Vorsicht geboten. Es geht nicht nur darum, ob die Pauschale auch tatsächlich die entstehenden Betriebskosten deckt. Der Vertrag muss auch eine Erhöhungsmöglichkeit erhalten, da ansonsten Betriebskostenpauschale pauschal bleibt, vgl. § 560 Abs. 1 BGB.

Das Risiko für den Erwerber ist erheblich. Nicht umlegbare Nebenkosten führen zu finanziellen Einbußen. Zudem sind schlecht formulierte Verträge eine Quelle für viele Rechtsstreitigkeiten, was wiederum Zeit und Geld kostet.

Risiko 8: Instandhaltung, Instandsetzung und Schönheitsreparaturen

Die Kostenverteilung bei Instandsetzung, Instandhaltung und Schönheitsreparaturen ist von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung für das spätere Management des Objekts. Gem. § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB hat der Vermieter die Erhaltungspflicht. Es bedarf grundsätzlich einer Umlagevereinbarung, die klar und bestimmt ist. Der Erwerber sollte prüfen, ob Regelungen zur Instandhaltung/Instandsetzung bzw. Schönheitsreparaturen enthalten sind und dabei auch

prüfen, ob diese wirksam sind. In diesem Zusammenhang sei nur an die Rechtsprechung des BGH zu „starrten Schönheitsreparaturklauseln“ erinnert, die vom Wohnraummietrecht auf das Geschäftsraummietrecht durchgeschlagen ist. Auch eine Prüfung des Inventars bei Übergabe zu Mietbeginn, ist in diesem Zusammenhang von Bedeutung. Nicht nur, um differenzieren zu können, was man tatsächlich als Zubehör des Grundstücks erworben hat, sondern auch unter dem Blickwinkel der Gebrauchserhaltungspflicht. Bei Wohnraummiete können Herde, Kühlschränke usw. als mitvermietetes Zubehör zur Kostenfalle werden, § 311c BGB. Gleiches gilt bei der Geschäftsraummiete für wartungsintensive Anlagen, z. B. Aufzüge, Rolltreppen, Klimaanlage usw.

Das Risiko besteht in fehlenden Vereinbarungen bzw. unwirksamen Vereinbarungen. Der Investor wird mit nicht kalkulierten Kosten belastet.

Risiko 9: Mietsicherheit

Der Mietvertrag ist zu überprüfen, ob Regelungen zur Mietsicherheit (z. B. Barkaution, Bürgschaft, Verpfändung Sparkonto) enthalten sind. Zudem sollte der Erwerber kritisch erfragen, ob diese Sicherheiten existieren, wo sie sich befinden und wie der konkrete Inhalt der Sicherheit lautet (z. B. Bürgschaftstext). Es ist gerade bei der Geschäftsraummiete mit entscheidend, was die Bürgschaft deckt, nur Mietausfälle oder alle Ansprüche aus dem Mietvertrag, bzw. auch Nutzungsentschädigung? Es lohnt ein Blick auf die Sicherheit. Die Prüfung darf sich nicht nur auf den Vertragstext des Mietvertrages beschränken.

Es sollten auch Regelungen im Kaufvertrag zum Übergang der Mietsicherheit getroffen werden.

Das Risiko, das eine Mietsicherheit abfedern hilft, ist fehlende Liquidität des Mieters. Eine Mietsicherheit muss im Ernstfall auch realisierbar sein. Nicht zu vergessen ist die Haftung des Erwerbers, aber auch des ausgeschiedenen Vermieters nach § 566a BGB. Selbst der Verkäufer kann sekundär auf Rückgewähr der Sicherheit durch den Mieter in Anspruch genommen werden, wenn sie vom Erwerber nicht zu erlangen ist.

Risiko 10: Vorkaufsrecht

In einigen Verträgen kommt es vor, dass sich der Mieter zur Absicherung seiner Investition ein Vorkaufsrecht einräumen lässt. Der Erwerber muss wissen, dass dies eine notarielle Beurkundung des Gesamtmietvertrages nach § 311b BGB zur Folge hat. Je nachdem, ob eine salvatorische Klausel zusätzlich im Vertrag vorhanden ist, stellt sich dann die Frage der Teilnichtigkeit oder der Gesamtnichtigkeit des Vertrages.

Das Risiko besteht darin, dass im Zweifel anzunehmen ist, dass der Mietvertrag insgesamt nichtig ist. Es gibt dann kein vermietetes Anlageobjekt, da der angebliche Mieter sich aus dem unliebsamen Vertrag verabschiedet. Kein wirksamer Vertrag, keine Bindung.

Bei Vormietrechten bedarf es keiner notariellen Form, allerdings ist häufig zu beobachten, dass die Vormietrechte nicht klar formuliert wurden und evtl. mehreren Mietern auf einer einzigen Fläche ein Vormietrecht eingeräumt wurde. Abgrenzungsschwierigkeiten und Kollisionen sind als Risiko die Folge.

Risiko 11: Konkurrenzschutz

Geschäftsraummietverträge enthalten häufig Konkurrenzschutzklauseln, die die Nutzung des Restobjekts erheblich einschränken können. Gerade bei größeren Objekten muss der Investor prüfen, ob nicht eine potentielle Weitervermietung an Mitmieter an einer ausufernden Konkurrenzschutzklausel scheitert.

Das Risiko ist die fehlende Vermietbarkeit des Mietobjekts bzw. Teilen des Mietobjekts.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die vorstehenden Ausführungen bestätigen, dass im Rahmen des Erwerbs die Prüfung des Mietvertrages und des Grundbuches dringend erforderlich ist, damit die Immobilie ein geeignetes Anlageobjekt darstellt.

2. Immobilie zur Eigennutzung

Einige Erwerber planen durch den Erwerb einer Immobilie bei den derzeit günstigen Zinsen, sich damit selbst ein Eigenheim zu schaffen. Auch beim Erwerb einer Immobilie zur Eigennutzung, sind eine Reihe von Punkten zu beachten, da der bloße Erwerb des Objekts nicht den bestehenden Mietvertrag beendet. Gem. § 566 BGB geht der Mietvertrag ab Grundbucheintragung mit allen Rechten und Pflichten kraft Gesetz auf den Erwerber über. Voraussetzung ist allein, dass der veräußernde Vermieter auch tatsächlich im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist.

Nachfolgend eine Checkliste als Orientierungshilfe:

Checkliste: Prüfungspunkte einer Eigenbedarfskündigung

- Kündigung (Form)
- Kündigungsfristen
- Kündigungsausschlüsse
- Sperrfristen
- Eigenbedarf als berechtigtes Interesse
- Kündigungszusätze
- Unterschrift

Risiko 1: Kündigung (Form)

Bei der Kündigung des Mietvertrages muss der Erwerber, wenn er Eigentümer und damit Vermieter geworden ist, eine Reihe von Formalitäten beachten, bei deren Missachtung die Unwirksamkeit der Kündigung die Folge ist.

Erwerber übersehen häufig den Grundsatz „Von Allen gegenüber Allen“. Dies bedeutet, dass als Absender der Kündigung sämtliche Vermieter zu bezeichnen sind, die auch die Kündigung zu unterschreiben haben. Ab Grundbucheintragung und nicht bei bloßem Besitzübergang, wird der Käufer zum Vermieter. Eine zuvor ausgesprochene Kündigung ist daher unwirksam. Regelungen im notariellen Kaufvertrag, die einen vorherigen Besitzübergang vorsehen, binden nicht den Mieter. Sie ändern nicht die Stellung als Vermieter, sofern der Mieter nicht in einer dreiseitigen Vereinbarung zugestimmt hat. Zu Gunsten des Erwerbers oder dessen Angehörigen kann der Veräußerer grundsätzlich nicht kündigen. Der Erwerber muss die Eigentumsumschreibung abwarten und dann selbst kündigen.

Beim Adressaten ist zu beachten, dass die Kündigung sich an den oder die Mieter richtet. Häufig übersehen werden ausgezogene Mieter. Trennen sich die Mieter, einer verbleibt im Objekt, der andere zieht aus, so ändern sich nur die Besitzverhältnisse. Der faktische Auszug beendet nicht die rechtliche Stellung als Mieter.

Das Gesetz schreibt für die Kündigung die Schriftform gem. § 568 Abs. 1 BGB vor, so dass Kündigungen per Fax, als Kopie, als SMS oder E-Mail nicht ausreichend sind.

Der Kündigungsgrund muss gem. § 573 Abs. 3 BGB im Kündigungsschreiben genannt sein, d. h., es ist anzugeben, für wen die Wohnung benötigt wird und das Interesse ist darzulegen, das die Person an der Wohnungserlangung hat.

Das Risiko bei Formverstößen ist erheblich, da dies häufig die Unwirksamkeit der Kündigung zur Folge hat.

Sofern der Erwerber die Kündigung durch Dritte als Vertreter aussprechen lässt, muss im Kündigungsschreiben zum Ausdruck gebracht werden, dass die betreffende Person als Vertreter handelt, § 164 Abs. 1 Satz 1 BGB. Ansonsten wird die Kündigung gemäß § 164 Abs. 2 BGB als Eigenkündigung des Dritten behandelt, d. h., sie stammt nicht vom Vermieter und geht's ins Leere.

Es sollte unbedingt eine Originalvollmacht dem Kündigungsschreiben beigelegt sein, da ansonsten der Mieter die Kündigung gemäß § 174 BGB zurückweisen kann. Das Risiko des Erwerbers liegt in der Unwirksamkeit bzw. zumindest Verzögerung der Kündigung, da diese wiederholt werden muss.

Risiko 2: Kündigungsfristen

Erwerber übersehen häufig, dass bei der Wohnraummiete gestaffelte Kündigungsfristen je nach Mietdauer gelten. Vermieter glauben meistens, lediglich eine dreimonatige Kündigungsfrist beachten zu müssen, wobei selbst diese Formulierung nicht dem Wortlaut des § 573c Abs. 1 BGB entspricht. Danach ist die Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Frist verlängert sich für den Vermieter nach 5 bzw. 8 Jahren um jeweils drei Monate. Nachfolgend ein Kündigungskalender.

Zugang 3. Werktag	Mietdauer < 5 Jahre	Mietdauer 5–8 Jahre	Mietdauer > 8 Jahre
Januar	31.03.	30.06.	30.09.
Februar	30.04.	31.07.	31.10.
März	31.05.	31.08.	30.11.
April	30.06.	30.09.	31.12.
Mai	31.07.	31.10.	31.01.
Juni	31.08.	30.11.	28.02.(29.02.)
Juli	30.09.	31.12.	31.03.
August	31.10.	31.01.	30.04.
September	31.11.	28.02.(29.02.)	31.05.
Oktober	31.12.	31.03.	30.06.
November	31.01.	30.04.	31.07.
Dezember	28.02.(29.02.)	31.05.	31.08.

Das Risiko ist, dass Erwerber den Einzug zu früh planen, im Vertrauen darauf, nur eine kurze Kündigungsfrist zu haben. Dies ist ohnehin riskant, da bei einer Weigerung des Mieters der Rechtsweg (Räumungsklage ggfs. mit anschließender Räumungsvollstreckung) droht, was ebenfalls mehrere Monate in Anspruch nehmen kann.

Risiko 3: Kündigungsausschlüsse

Erwerber müssen stets prüfen, ob vertragliche Regelungen einer Kündigung entgegenstehen. Zu denken ist unter anderem an folgende Gesichtspunkte:

- Zeitmietvertrag, keine Kündigung vor Ablauf der Mietzeit
- Kündigungsausschlussvereinbarung
- Kündigungsverzicht des Vermieters
- Staffelmietvereinbarung mit Kündigungsausschluss gem. § 557a BGB bis zu 4 Jahre

Das Risiko besteht darin, dass eine Kündigung für längere Zeit ausgeschlossen ist. Der Erwerber muss warten.

Risiko 4: Sperrfristen

Es gibt Beschränkungen, um Kündigungsvorschriften nicht zu umgehen bzw. um bestimmten Interessenslagen gerecht zu werden. Beispielhaft sei hier nur der frei finanzierte Wohnungsbau und öffentlich geförderter Wohnungsbau genannt:

- Freifinanzierter Wohnungsbau bei der Umwandlung einer vermieteten Wohnung in WE, wenn die Wohnung nach Überlassung an den Mieter in Wohnungseigentum überführt und veräußert wurde, § 577a Abs. 1 BGB

- a) 3 Jahre seit Veräußerung
- b) 10 Jahre in Gebieten mit besonderem Wohnbedarf (Sperrfristverordnung)
- Öffentlich geförderter Wohnungsbau. §§ 2 WoBindG, 32 Abs. 3 Satz 2 WoFG i. V. m. § 2 Abs. 2 WoFÜG, Belegungs- oder Mietbindung

Das Risiko besteht darin, dass eine Kündigung für längere Zeit ausgeschlossen ist. Der Erwerber muss warten.

Risiko 5: Eigenbedarf als berechtigtes Interesse

Vermieter versäumen es bei der Eigenbedarfskündigung häufig, den Kündigungsgrund ausreichend zu erläutern. Nicht selten begegnen uns Floskeln wie „Kündigung wegen Eigenbedarf“.

Nach § 573 Abs. 3 BGB sind die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters im Kündigungsschreiben anzugeben. Der Kündigungsgrund ist so zu bezeichnen, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann. Es ist zu bezeichnen:

- Eigenbedarfsperson (selbst, Familienangehörige, Haushaltsangehörige)
- Eigenbedarfsinteresse

Der Erwerber muss zunächst einmal beachten, dass ein Bedarf auch aktuell bestehen muss, d. h. in absehbarer Zeit der Eigenbedarf eintritt. Sogenannten „Vorratskündigungen“ sind unzulässig.

Eigenbedarfspersonen müssen die Absicht haben, in die Wohnung selbst einzuziehen. Zu den Familienangehörigen zählen der Ehegatte, Geschwister, Eltern und Kinder, die Enkel, der Schwiegersohn, auch die Schwiegereltern und der Schwager gelten als Familienangehörige. Auch Nichten und Neffen und die Großnichte können ebenso wie die Cousine oder der Schwager zu den Familienangehörigen gerechnet werden, wenn enge familiäre Bindungen bestehen.

Haushaltsangehörige sind alle Personen, die schon seit längerer Zeit und auf Dauer in den Haushalt des Vermieters aufgenommen sind und in enger Haushaltsgemeinschaft mit ihm leben. Hierzu gehören beispielsweise Pflegepersonen, Hausgehilfen usw. Dazu gehört insbesondere auch der Lebenspartner des Vermieters, mit dem er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt.

Das Eigenbedarfsinteresse wird großzügig betrachtet. Der Vermieter muss lediglich vernünftige und nachvollziehbare Gründe darlegen, aus denen er im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung wohnen möchte. Als Beispiel sei hier die Gründung einer Familie, Altersruhesitz, Aufnahme von Pflegepersonal usw. genannt.

Das Risiko des Fehlens eines Eigenbedarfsgrundes bzw. fehlerhafter Formulierung, liegt in der Unwirksamkeit der Kündigung. Auch Abwägungsnachteile bei Härte des Mieters im Rahmen des § 574 BGB können entstehen. Nur was der Vermieter in der Kündigung erwähnt, kann berücksichtigt werden. Ein vorgetäuschter Eigenbedarf führt zu erheblichen Schadensersatzansprüchen des Mieters. Auch strafrechtliche Konsequenzen drohen in derartigen Fällen.

Risiko 6: Kündigungszusätze

Vermieter vergessen gerne wichtige Kündigungszusätze, die in eine Eigenbedarfskündigung gehören.

- Fortsetzungswiderspruch zur Vermeidung einer stillschweigenden Verlängerung nach § 545 BGB
- Belehrung über Widerspruchsmöglichkeit nach § 574 BGB (Sozialklausel) wegen Härtefall

Das Risiko des Erwerbers besteht darin, dass bei fehlendem Fortsetzungswiderspruch ein neues Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit begründet wird. Der Vorgang muss quasi wiederholt werden. Wenn im Mietvertrag kein wirksamer Ausschluss des § 545 BGB enthalten ist, sollte bereits im Kündigungsschreiben der Widerspruch aufgenommen werden.

Der Erwerber sollte auch auf die Widerspruchsmöglichkeit des Mieters hinweisen und diesen belehren. Danach muss der Mieter einen Widerspruch wegen Härtefall (kein zumutbarer Ersatzwohnraum usw.) spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses mitteilen. Diese Frist gilt nur, wenn der Mieter ordnungsgemäß aufgeklärt wurde. Ansonsten kann der Mieter noch im ersten Termin des Räumungsrechtsstreits Widerspruch gegen die Kündigung erheben, § 574b Abs. 2 Satz 2 BGB.

Risiko 7: Unterschrift

Der bzw. die Vermieter müssen die Kündigung aufgrund des Schriftformerfordernisses eigenhändig durch Namensunterschrift oder mittels notariell beglaubigten Handzeichens unterzeichnen, § 568 Abs. 1 BGB i. V. m. § 126 Abs. 1 BGB.

Das Risiko besteht in einer Unwirksamkeit der Kündigung, wenn die Unterschrift fehlt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass eine Eigenbedarfskündigung eine Vielzahl möglicher Fehlerquellen aufweist und entsprechende Beratung sinnvoll ist.

Zusammengefasst sollte man als Erwerber nicht übereilt handeln und bei vermieteten Objekten, gleichgültig, welche Zielsetzung man verfolgt, im eigenen Interesse ausreichend prüfen. Ansonsten droht, aus dem „Betongold“ ein „Betonalptraum“ zu werden.